



Universidad Andrés Bello

Magister Arquitectura Sustentable
Mención en Arquitectura Bioclimática

“Cambio de destino: de habitacional a oficinas en sector oriente de Santiago”

Análisis bioclimático

Alumno : Nicolás Milovic Osses

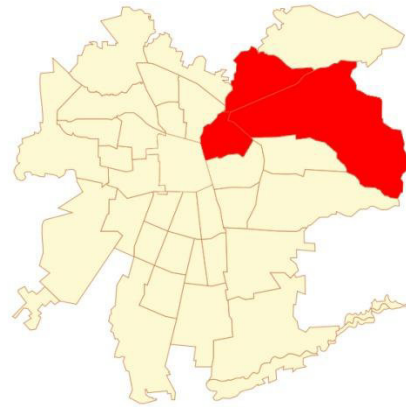
Profesor guía: Javier Del Río Ojeda

Año 2012

INTRODUCCION

La demanda de oficina en Santiago va en aumento, esto permite que la “Adaptación de inmuebles” también aumente, es decir transformar casas para que cumplan el rol de oficina o comercio, ya que se abaratan costo al ocupar un espacio existente y construido, lo que nos permite no generar escombros ni gastar energía en crear un nuevo inmueble manteniendo su envolvente.

Es el caso de algunos barrios del sector oriente de Santiago que se encuentran en Las Condes, Vitacura y Providencia donde zonas netamente residenciales ubicadas especialmente en calles principales, están cambiando exigido por esta mayor demanda de sectores de oficinas y comercios, esto se da por cercanía, accesibilidad y comodidad. La norma permite que el cambio de programa se pueda ejecutar dando así dos alternativas, adaptar una vivienda para oficinas u comercio, y la otra es demoler y hacer edificios de oficinas, trayendo con esto una mala rentabilidad por zonas que no permiten suficiente altura.



El problema que podría traer de adaptar una casa a oficina o comercio es que el programa de vivienda tiene distinto funcionamiento a las necesidades del nuevo programa, las cuales pueden variar en cantidad de personas en el interior, horas de uso, cantidad de energías que se gasta, materialidad para los recintos, etc. Solo se modifica lo programático, no considerando el tema ambiental.

Probablemente la mayoría de las personas están de acuerdo que la aislando térmicamente en una vivienda se reducen los gastos de climatización. Sin embargo, no es fácil estimar el ahorro a lo largo del año de la aislación térmica, lo que dificulta la evaluación económica de esta inversión.

Preguntas como ¿cuánta aislación debo instalar?, ¿a qué superficie debo dar prioridad al aislar?, o ¿debo aislar el interior o el exterior de mi vivienda?, muchas veces son respondidas y luego implementadas en un inmueble sin un análisis detallado que las respalde. Hoy en día es posible utilizar herramientas computacionales y datos meteorológicos para realizar estas evaluaciones. ¿Pero que pasa con un cambio de programas?

Para esta tesina se realizara un estudio de este fenómeno en una situación en una casa residencial del sector de Vitacura que sufre este cambio de programa, para ser adaptada como oficina, Para esto se analizaran factores de temperatura, humedad, iluminación, concentración de CO2 y niveles de decibeles en el periodo de invierno del año del 2012.

El objetivo es diagnosticar y analizar, si el cambio de programa afecta a la nueva utilidad y al confort de los nuevos usuarios, y a la vez proponer arquitectónicamente posibles soluciones para mitigar las falencias. El caso fue tomado y elegido por las características que tiene el inmueble